

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:	20.09.2005
Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:	27.10.2005
Under K. Sak nummer:	05/123
Reguleringsendring etter en forenklet prosess vedtatt av Plan- og miljøutvalg dato:	

-----  
formannskapssekretær

## **Endring etter en forenklet prosess av reguleringsplan for «Kirkeveien 39/Thalleveien 17»** (nåværende Thalleveien 15)

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1146.01

Saksnummer

Planområdet er vist på plankartet datert 11.01.2022 i målestokk 1:500 (A3), gjelder vertikalnivå 1 og 1:250 (A1), gjelder vertikalnivå 2.

Følgende planer vil bli helt eller delvis opphevet:

- PlanID 1146.01, Kirkeveien 39/Thalleveien 17, vedtatt 27.10.2005
- PlanID 1152, Langåsen, vedtatt 20.03.1986

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planendringen er å optimalisere orientering av bebyggelsen og å minimere innsyn mellom boenhetene. Videre er hensikten med planarbeidet å legge til rette for et bygningsvolum som gir mindre utnyttet areal mellom byggene.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Situasjonsplan

Under behandling av byggesøknader innenfor planområdet skal det utarbeides en situasjonsplan i passende målestokk som skal vise planlagt bebyggelse med byggelinjer og byggehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, nedkjøring til parkeringsanlegg, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, støttemur løsninger for felles leke- og uteoppholdsareal, løsninger for varelevering, samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

### 2.2 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

Minst halvparten av alle støyfølsomme rom, hvorav minst ett soverom skal ha luftemulighet mot stille side eller innglasset balkong med tilfredsstillende støyforhold.

For å oppfylle støykravene kan balkonger glasses inn. Dette skal gjelde maks 40 boenheter.

For å ivareta hensynet til støy når det gjelder felles leke- og uteoppholdsareal skal det etableres tett rekkverk rundt garasjelokk og takterrasser. Rekkverket rundt garasjelokket skal være inntil 2 m over opparbeidet terreng og skal utføres på en estetisk og helhetlig god måte med transparente felt, slik at det ikke skaper skygge eller ta bort utsikt fra utearealet.

### 2.3 Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Arkitekturen skal underordne seg stedets særpreg og videreutvikle stedets karakter. Fasadene på ny bebyggelse skal fargesettes.

### 2.4 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

### 2.5 Leke- og uteoppholdsareal

Areal for utendørs opphold (MUA) skal ikke være mindre enn 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Felles leke- og uteoppholdsareal kan etableres på lokk eller takterrasse.

Krav til kvalitet skal for øvrig være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

### 2.6 Vindforhold

Det skal utarbeides dokumentasjon som konkretiserer avbøtende tiltak for vindforhold når det gjelder felles leke- og uteoppholdsareal på lokk og takterrasser.

### 2.7 Grunnforhold

Det skal foreligge dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet.

## 2.8 Forurensing

Det skal utføres miljøtekniske grunnundersøkelser i områder hvor det er mistanke om forurenset grunn.

## 2.9 Støttemur og vindskjerm

Det tillates satt opp støttemur slik som vist på plankartet. Mindre justering av plassering og lengde tillates.

Det tillates etablert vindskjerm langs formålsgrense/eiendomsgrense mellom gnr. 31 bnr. 1439 (BFS) og gnr. 31 bnr. 1654 (f\_BUT, BBB1 og BBB2).

## 2.10 Universell utforming

Krav fastsatt i gjeldende Byggteknisk forskrift skal gjelde for utforming av planområdet.

## 2.11 Overvannshåndtering

Overvann skal hovedsakelig håndteres lokalt med åpne løsninger.

## 2.12 Avfallshåndtering

Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere i planområdet. Avfallsanlegget skal plasseres slik at henting/tømming kan foregå fra Thalleveien. Manøvrering skal foregå på egen tomt.

Endelig plassering fastslås i samråd med renovasjonsselskap.

## 2.13 Energiløsning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## 2.14 Håndtering av overskuddsmasser

Overskuddsmasser skal håndteres iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

## 2.15 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging osv. må avklares med ledningseier.

# 3 Krav om detaljregulering

---

*Ikke aktuell*

# 4. Bestemmelser til arealformål

---

## 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrense fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist er denne sammenfallende med formålsgrense.

Avfallsanlegg, støttemurer, rekkverk, utvendige trapper og ramper herunder trapp til inngang tillates plassert utenfor byggegrensene, men ikke mot Kirkeveien. Videre tillates parkeringsplasser plassert utenfor byggegrensen.

Atkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering av atkomsten og tilhørende siktlinjer skal fremgå av situasjonsplanen.

Maks tillatte gesimshøyder for de ulike deler av blokkbebyggelsen fremgår av plankartet.

Det tillates trappetårn og heishus på inntil 3,5 m over angitte gesimshøyder der disse gir tilgang til takterrasse. Øvrige tekniske rom tillates på inntil 2,5 m over angitte gesimshøyder.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det kan i område benevnt BFS tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje/biloppstillingsplass og uteoppholdsareal.

Sekundærleilighet for utleie tillates.

Garasje skal plasseres og utformes iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 40 %.

Maks tillatt gesimshøyde settes til kote +32,00. Maks mønehøyde settes til kote +35,00.

#### 4.1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

Område benevnt f\_BUT omfatter garasjelokk og skal brukes for å oppfylle krav til felles leke- og uteoppholdsareal i tilknytning til blokkbebyggelsen. Det vises for øvrig til § 6.1.2.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være egnet for lek, rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

Arealene skal skjermes mot vind og støy.

#### 4.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Det kan i områder benevnt BBB1 og BBB2 oppføres blokkbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur herunder atkomst, parkering og renovasjon samt felles leke- og uteoppholdsareal.

Maks antall boenheter skal ikke overskride 80.

BBB1, BBB2 samt arealet/etasjen under f\_BUT skal ses under ett.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 100 %.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innbyrdes justering av formålsgrenser mellom områder som er regulert til samferdselsanlegg tillates.

#### 4.2.2 Veg (SV)

Område benevnt f\_SV er felles atkomstvei til bebyggelsen i område benevnt BBB samt bebyggelsen på gnr. 31 bnr. 76, som ligger nord for planområdet.

Avkjørselen fra Kirkeveien skal utbedres.

#### 4.2.3 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o\_SKV utgjør deler av Thalleveien, som er offentlig.

#### 4.2.4 Fortau (SF)

Områder benevnt o\_SF1 og o\_SF2 omfatter deler av eksisterende fortau.

I område benevnt o\_SF3 skal det etableres offentlig fortau, med bredde iht. plankartet. Fortauet skal utformes iht. kommunens kommunalteknisk norm.

#### 4.2.5 Parkeringshus/-anlegg (SPH) – vertikalnivå 1 (under bakken)

I område benevnt f\_SPH tillates parkeringshus/-anlegg samt boder, tekniske rom o.l.

#### 4.2.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

område benevnt o\_SVT skal benyttes til sidearealer og veianlegg.

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

*Ikke aktuell*

### 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

*Ikke aktuell*

### 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

*Ikke aktuell*

### 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

*Ikke aktuell*

### 4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

*Ikke aktuell*

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

*Ikke aktuell*

### 5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

*Ikke aktuell*

### 5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

*Ikke aktuell*

### 5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

*Ikke aktuell*

### 5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

*Ikke aktuell*

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#)

#### 6.1.1 #1

Arealet/etasjen under områder benevnt f\_BUT vil være en del av blokkbebyggelsen med tilhørende anlegg, herunder parkeringsanlegg.

### 6.1.2 #2

Område benevnt #2 omfatter takterrasse og skal brukes for å oppfylle krav til felles leke- og uteoppholdsareal i tilknytning til blokkbebyggelsen. Det vises for øvrig til § 4.1.3.

### 6.1.3 #3

Område benevnt #3 omfatter takterrasse og kan brukes til felles uteoppholdsareal i tilknytning til blokkbebyggelsen.

Mindre forskyvninger av bestemmelseslinjer tillates.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før opprettelse av eiendommer

*Ikke aktuell*

### 7.2 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Situasjonsplan, jf. § 2.1.
- Perspektiver og snitt.
- Dokumentasjon på hvordan krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.
- Dokumentasjon som konkretiserer avbøtende tiltak for vindforhold, jf.2.6.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet, jf.2.7.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.2.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

### 7.3 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Godkjent plan for kommunalteknisk anlegg – fortau.
- Miljøtekniske undersøkelser og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.8.
- Plan for vann (herunder slukkevann), avløp og overvann som er godkjent av Bodø kommune.

### 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis ferdigattest (eller midlertidig brukstillatelse) skal følgende foreligge/ferdig opparbeidet (relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Felles leke- og uteoppholdsareal samt parkeringsplasser.
- Fortau benevnt o\_SF3.
- Avbøtende tiltak ift. støy og vind.
- Evt. håndtering av forurensede masser iht. tiltaksplan.

### 7.5 Rekkefølge i tid

- Før parkeringsplasser nord for nordre bygg kan tas i bruk, skal avkjørsel fra Kirkeveien utbedres. Utbedringen skal ses i sammenheng med at avkjørselen og atkomstveien (f\_SV) også brukes av gnr. 31 bnr. 76 som ligger nord for planområdet.

## 7.6 Annet rekkefølgetema

*Ikke aktuell*

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

*Ikke aktuell*